

Smedsby detaljplan
Kvarter 701 och del av 602
samt allmänna områden

Planläggningsavdelningen

Utkast 12.3.2025
Förslag xx.xx.xxxx

Detaljplanen godkänd av kommunfullmäktige

xx.xx.xxxx § xx



KORSHOLMS KOMMUN
MUSTASAAREN KUNTA

PLANUTKAST

Korsholms kommun
Planläggningsavdelningen
Centrumvägen 4
65610 KORSHOLM

Planbeskrivningen uppgjord av
Planläggare Simon Weiner
03/2025

Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Detaljplanens grunduppgifter och namn	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte.....	1
1.4	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.6	Bakgrundsutredningar och källmaterial	2
2	SAMMANDRAG.....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplanen.....	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	3
2.4	Detaljplanens rättsverkningar	3
3	UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	4
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	4
3.1.2	Naturmiljön	4
3.1.3	Den byggda miljön	5
3.1.4	Service	6
3.1.5	Trafik.....	6
3.1.6	Rekreation	7
3.1.7	Den byggda kulturmiljön och fornminnen.....	7
3.1.8	Dagvatten	8
3.1.9	Specialverksamhet.....	8
3.1.10	Teknisk service	8
3.1.11	Markägoförhållanden.....	8
3.2	Planeringssituationen	8
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	8
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	13
4.1	Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart.....	13
4.2	Deltagande och samarbete	13
4.2.1	Intressenter	13
4.2.2	Anhängiggörande.....	13
4.2.3	Planeringsprocessen och växelverkan	14
4.2.4	Myndighetssamarbete	14
4.3	Mål för detaljplanen	14
4.4	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	14
5	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	16
5.1	Planens struktur	16
5.1.1	Dimensionering	16
5.2	Områdesreserveringar	16
5.2.1	Kvartersområden	16
5.2.2	Övriga områden.....	16
5.3	Planens konsekvenser.....	16
5.3.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	16
5.3.2	Konsekvenser för den byggda miljön	17
5.3.3	Konsekvenser för trafiken	17
5.3.4	Samhällsekonomiska konsekvenser	18

5.4	Planbeteckningar och planbestämmelser	18
5.5	Namn	18
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	19
6.1	Uppföljning av genomförandet.....	19

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Detaljplanens grunduppgifter och namn

Kommun:	Korsholm
Kommundel:	Smedsby
Fastighet(er):	499-418-10-188 RÅST II (kommunal) 499-418-10-134 PROSTÖKILEN (kommunal) 499-878-0-1 UPPHÄVDA SAMFÄLLDA VÄGAR (kommunal och privat) 499-418-10-109 HÖRNTOMTEN (privat)
Planens namn:	Smedsby detaljplan, kvarter 701 och del av 602 samt allmänna områden
Planens skala:	1: 2 000
Plankod:	499-1102/23

1.2 Planområdets läge

Planområdet består av ett ca 1,6 ha stort område i nordöstra Smedsby och är uppdelat i två delar. Den ena delen finns på norra sidan om korsningen mellan Karperövägen, Korsholmsvägen och vattentagsvägen och ägs till största delen av kommunen. Den andra delen finns på södra sidan om korsningen och är i privat ägo. Planområdet ligger centralt bredvid en av infarterna från riksväg 8 till kommuncentrum. Avståndet till regioncentrum i Vasa är ca 5 km fågelvägen.

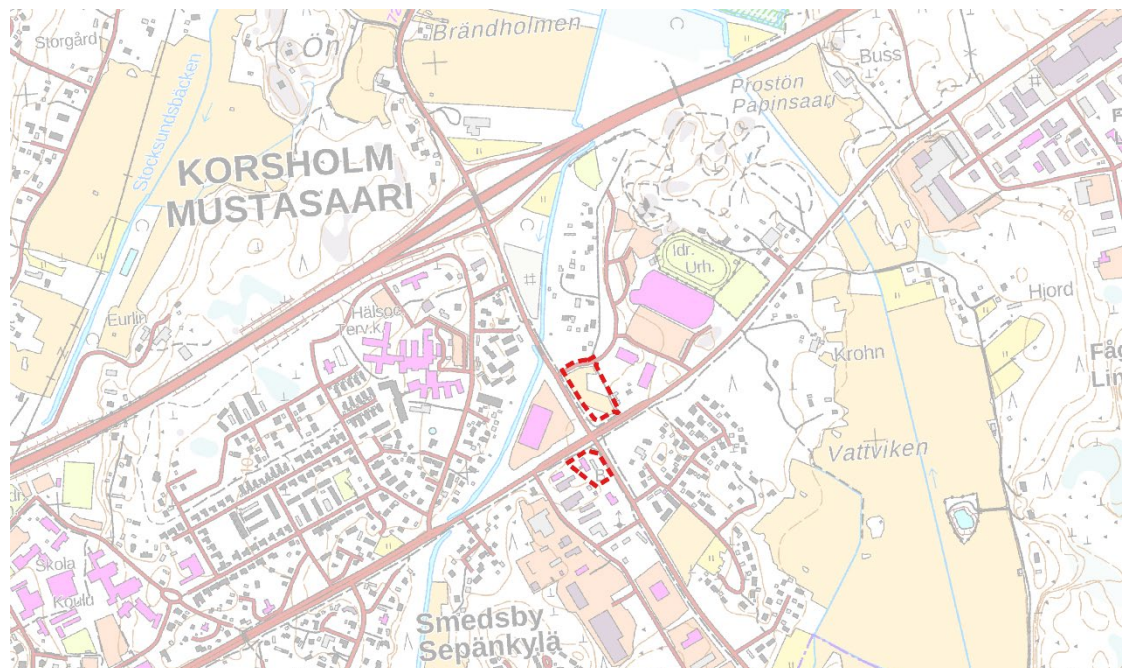


Bild 1. Detaljplaneområdets läge. (terrängkarta: Lantmäteriverket)

1.3 Planens syfte

Den primära målsättningen är att förädla och förtäta området som är beläget i en central del av Smedsby och i anslutning till en av huvudinfarterna till kommuncentrum.

Gällande området norr om korsning utreds i första hand en förtätning av bostadsstrukturen i form av tomter för flervånings- eller radhus med två eller fler våningar. En delmålsättning för området norr om korsningen är att utreda huruvida det finns behov och möjlighet att anvisa området eller en del av det för offentlig eller kommersiell service som tar fasta på närbelägen verksamhet.

Gällande den privatägda tomten söder om korsningen är målsättningen att utöka tomtens byggrätt och på det sättet ge förutsättningar att vidareutveckla den verksamhet som idag bedrivs där. Därtill utreds möjligheten för en tomtanslutning till Korsholmsvägen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

Detaljplanen består av kartan, planbestämmelserna samt planbeskrivningen. I planbeskrivningen presenteras utgångsuppgifter om planområdet samt uppställda mål och motiveringar till detaljplanen.

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

1. Program för deltagande och bedömning
2. Sammanställning över inkomna utlåtanden och åsikter i inledningsfasen
3. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.6 Bakgrundsutredningar och källmaterial

- Naturinventering 2022/Kvarken Nature and Fishing, Carina Rönn
- Smedsby kulturmiljöinventering 2014/Ruusa Viljanen Rossi

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

13.12.2023 § 194	Samhällsbyggnadsutskottet godkände program för deltagande och bedömning och beslöt att framlägga det till påseende.
4.1-2.2.2024	Program för deltagande och bedömning var framlagt till påseende.
12.3.2025 § 46	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga fram ett utkast till detaljplan till påseende för hörande i beredningsskedet.
XX-XX.XX.XXXX	Ett utkast till detaljplan var framlagt till påseende.
XX.XX.XXXX § XX	Samhällsbyggnadsutskottet beslöt att lägga ett förslag till detaljplan till påseende.
XX-XX.XX.XXXX	Ett planförslag var framlagt till påseende.
XX.XX.XXXX § XX	Samhällsbyggnadsutskottet godkände detaljplanen.
XX.XX.XXXX § XX	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
XX.XX.XXXX § XX	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

Med detaljplanen vill man utveckla och förtäta området som ligger centralt i Smedsby. Området är i dagsläget förhållandevis outnyttjat med tanke på dess läge och genom detaljplanen vill man utnyttja området bredvid den norra infarten till kommuncentrum på ett mer ändamålsenligt sätt.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när den vunnit laga kraft och behövlig samhällsteknisk service har kompletterats och förbättrats.

2.4 Detaljplanens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen (bygginskränkning). Beträffande andra åtgärder som förändrar miljön skall detaljplanen beaktas på det sätt som bestäms enligt följande:

På detaljplanområdet får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i detaljplanen. På ett detaljplanområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplanen består av ett ca 1,6 ha stort område i den nordöstra delen av Smedsby. Planområdet består av två delar på motsatta sidor om korsningen mellan Karperövägen, Korsholmsvägen och Vattentagsvägen. Området är detaljplanerat sedan tidigare och består av ängsmark, tomtmark samt gatuområden.

3.1.2 Naturmiljön

En naturinventering har uppgjorts våren/sommaren 2022. Planområdet består till stor del av ängsmark där det, när naturinventeringen utfördes, växte olika typer av gräs- och örtväxter. På ett mindre område närmast korsningen växer barr- och lövträd. På bostadstomten finns några buskar och träd. På tomten söder om korsningen förekommer enstaka träd.

Inom planområdet finns inget grundvattenområde. Området finns delvis inom Lågfjärdsbäckens torrlägningsområde.



Bild 2. Fotografi av planområdets norra del. Bilden är tagen från Korsholmsvägen i nordvästlig riktning.



Bild 3. Fotografi av ängsområdet och bostadstomten på planområdets norra del. Bilden är tagen från Karperövägen i nordostlig riktning.



Bild 4. Fotografi av partiet med träd i hörnet av Karperövägen och Korsholmsvägen. Bilden är tagen från Karperövägen i östlig riktning.

3.1.3 Den byggda miljön

Området är beläget centralt i tätortsmiljö invid huvudgatorna Karperövägen och Korsholmsvägen. Inom planområdet finns en detaljplanerad tomt för fristående småhus där det tidigare funnits ett bostadshus. Bostadshuset är i dagsläget rivet. Den södra delen av planområdet består av en detaljplanerad tomt för servicestation med en verksam försäljning av drivmedel.

I närområdet finns ett stort antal bostadstomter för fristående småhus (egnahemshus) och andra småhus (par- och radhus). På västra sidan om Karperövägen finns en affärsbyggnad som inhyser bland annat en livsmedelsaffär. I anslutning till tomten för servicestation finns ett antal tomter för industriverksamhet.



Bild 5. Fotografi av bostadstomten i kvarter 701. Bilden är tagen från Prostöstigen i nordvästlig riktning.



Bild 6. Fotografi av bränslestationen i planområdets södra del. Bilden är tagen från Vattentagsvägen i västlig riktning.



Bild 7. Fotografi av norra delen av planområdet. I bakgrunden syns affärsbyggnaden på andra sidan Karperövägen. Bilden är tagen från Prostövägen i sydvästlig riktning.

3.1.4 Service

I kommuncentrum i Smedsby finns svensk- och finskspråkiga låg- och högstadieskolor samt daghem. I kommuncentrum i Smedsby finns flera livsmedelsaffärer och annan service.

3.1.5 Trafik

Trafiken till den norra delen av planområdet sker via Karperövägen, Prostövägen och Prostöstigen. De två senare ingår delvis i detaljplanen. Karperövägen är en av de vägar som leder trafiken från riksväg 8 till kommuncentrum. Prostövägen är en av två infarter till Botniahallen. Prostöstigen används i huvudsak endast av de som bor längs gatan.

Lokaltrafiken använder sig av Korsholmsvägen, Prostövägen och Karperövägen. Lokaltrafiken trafikerar 21 gånger i dygnet mellan måndag och fredag, 12 gånger i dygnet på lördagar och fem gånger i dygnet på söndagar (enligt Liftis vintertidtabell 5.8.2024-1.6.2025).

Trafiken till den södra delen av planområdet sker via Vattentagsvägen. Vattentagsvägen tar vid där Karperövägen slutar i korsningen till Korsholmsvägen.

Trafikmängden längs de större gatorna är stor, medan den längs de mindre gatorna är mer sparsam, med undantag för när det ordnas större tillställningar vid Botniahallen.



Bild 8. Fotografi av Prostöstigen och intilliggande bebyggelse. Bilden är tagen från Korsholmsvägen i nordvästlig riktning.

3.1.6 **Rekreation**

I anslutning till och i närheten av planområdet finns ett antal detaljplanerade rekreationsområden som till stor del är i naturtillstånd. En bit från området längs Prostövägen finns Botniahallen, friidrottsplan, konstgräsplan, spånbana, padelhall och en hall för hundsport med mera.

3.1.7 **Den byggda kulturmiljön och fornminnen**

Inom planområdet finns inga viktiga objekt för den byggda kulturmiljön. Det finns inte heller några fornminnen. I ost gränsar den norra delen av planområdet till en fastighet där det står ett bostadshus som i Smedsby kulturmiljöinventering 2014 nämns med ett visst kulturhistoriskt värde.



Bild 9. Fotografi av fastigheten som gränsar till planområdets norra del. Bilden är tagen från Korsholmsvägen i nordostlig riktning.

3.1.8 Dagvatten

Dagvattnet leds i dagsläget via lokala diken till Lågfjärdsbäcken och därifrån vidare söderut.

3.1.9 Specialverksamhet

Inom planområdet finns en tomt för servicestation med aktiv försäljning av drivmedel.

3.1.10 Teknisk service

Planområdet finns inom kommunens verksamhetsområde för vattenledningsnät och avloppsledningsnät. På den södra delen av planområdet finns två vattenledningar och en avloppsledning. På den norra delen av planområdet finns en tomtvattenledning.

3.1.11 Markägoförhållanden

Planområdet är i Kommunal och privat ägo. Prostöstigen består av ett upphävt samfällt vägområde som är i både kommunal och privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådets beslut om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färd sätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Landskapsplan 2040

Österbottens landskapsplan 2040 trädde i kraft 11.9.2020. Den är en helhetslandskapsplan som omfattar hela landskapet och dess olika samhällsfunktioner. Planen ersätter Österbottens landskapsplan 2030 och dess etapplandskapsplaner. Enligt landskapsplanen finns följande områdesreserveringar på detaljplanområdet: Vasa-Seinäjoki utvecklingszon, Vasa stadsutvecklingszon, område för tätortsfunktioner och hinderfri zon för flygtrafik. På eller i närheten av området finns även utvisat områdesreserveringar för riktgivande cykelled och stomvattenledning.

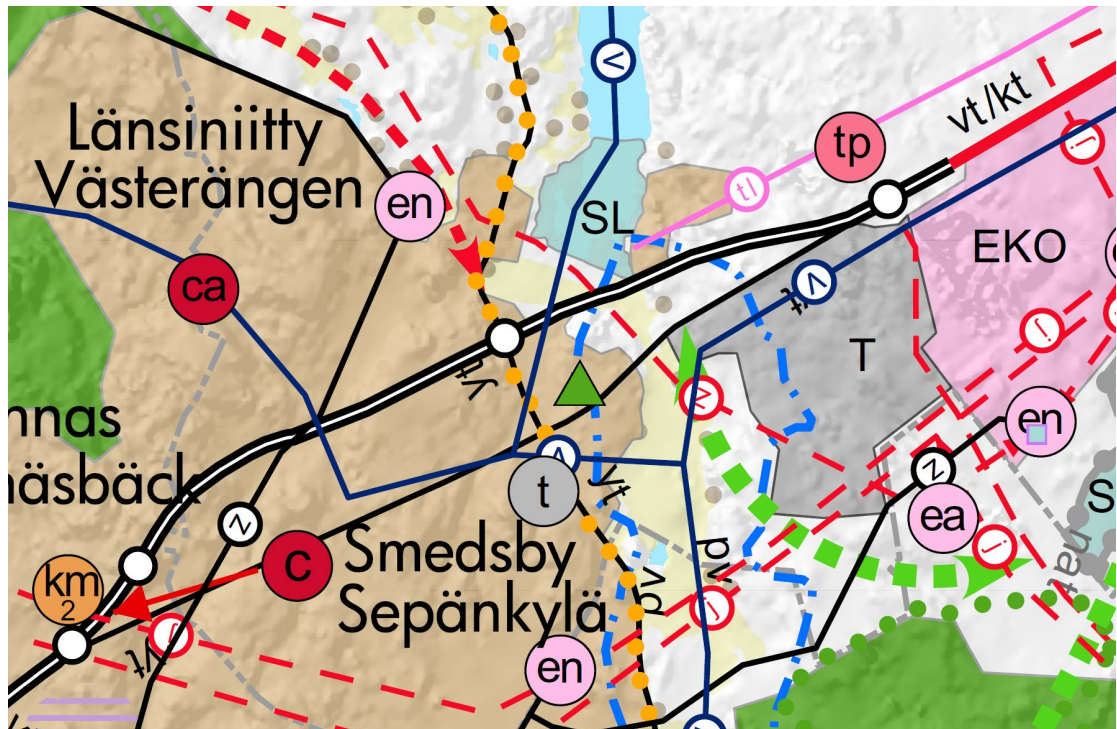


Bild 10. Utdrag av Österbottens landskapsplan 2040.

Landskapsplan 2050

Österbottens landskapsplan 2050 godkändes 16.12.2024. Planen kommer att ersätta Österbottens landskapsplan 2040 när den träder i kraft. Enligt det godkända förslaget finns följande områdesreserveringar på detaljplaneområdet: Vasa-Seinäjäki utvecklingszon, Vasa stadsutvecklingszon, hinderfri zon för flygtrafik och område för tätortsfunktioner. På eller i närheten av området finns även utvisat förbindelseväg, riktgivande cykelled och stomvattenledning.

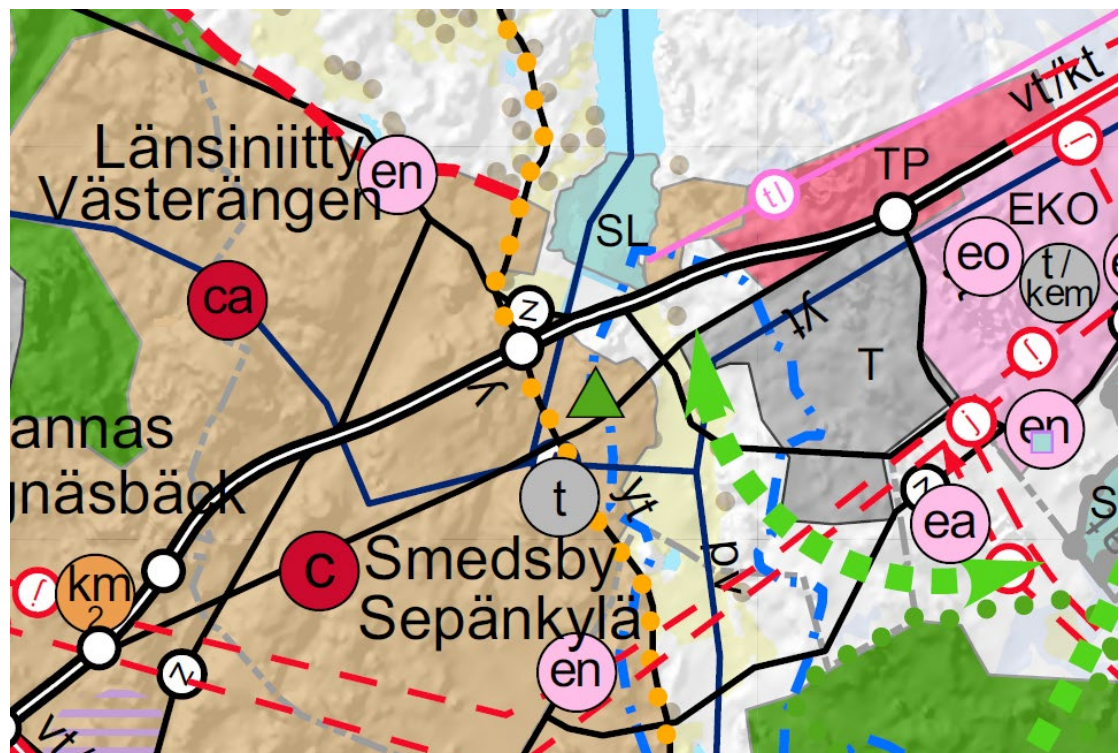


Bild 11. Utdrag av Österbottens landskapsplan 2050.

Strategisk generalplan

I Korsholms kommun finns en strategisk generalplan utan rättsverkningar (OAL §45) med syfte att styra de allmänna principerna för kommunens samhällsstruktur och markanvändning, vilken godkändes i kommunfullmäktige den 10.6.2013 § 85.

I den strategiska generalplanen är detaljplaneområdet anvisat som bostadsområde (A). På eller i närheten av området finns även utvisat en ny gång- och cykelled.

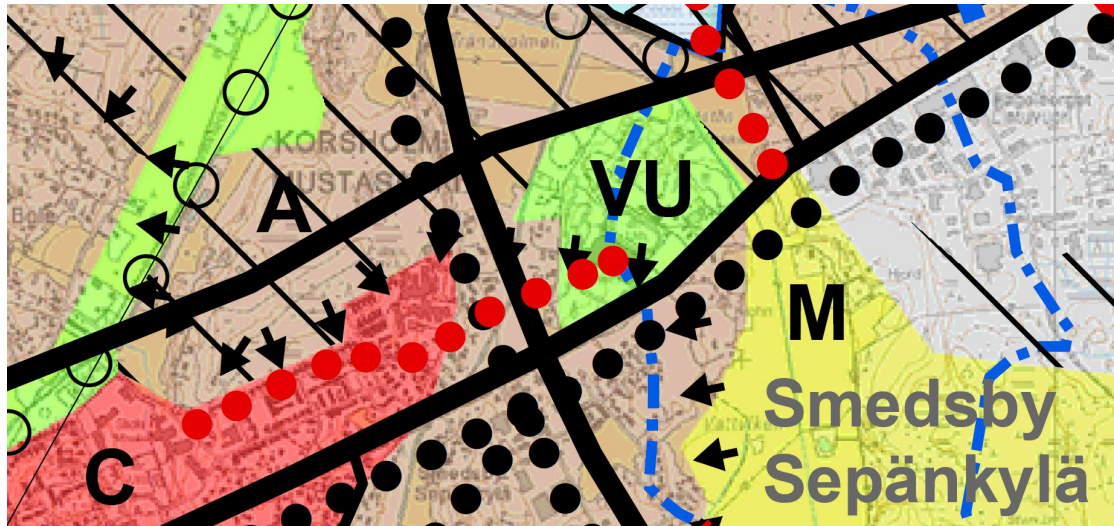


Bild 12. Utdrag av den strategiska generalplanen.

Delgeneralplan

Det aktuella detaljplaneområdet finns inom avgränsningen för Smedsby delgeneralplan 2030. Smedsby delgeneralplan 2030 godkändes i kommunfullmäktige 1.9.2016 § 60 och fastställdes enligt HFD:s beslut 15.12.2017.

I delgeneralplanen är detaljplaneområdet anvisat som område dominerat av småhus, där förverkligande kräver detaljplan och huvuddelen av området ska förverkligas i form av egnahemshus, radhus eller kopplade småhus (AP) samt område för servicestation (LH). Området ligger även inom bullerområde samt Lågjärdsbäckens och Stocksundsbeckens torrlägningsområde.

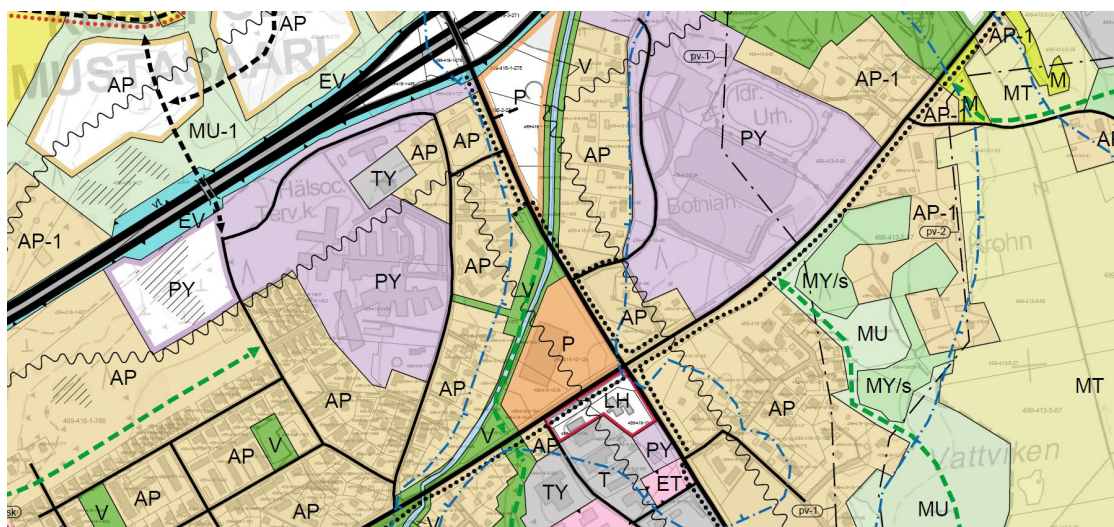


Bild 13. Utdrag av Smedsby delgeneralplan 2030.

Detaljplan

På den norra delen av planområdet gäller detaljplanen (byggnadsplanen) för Prostö idrottsområde. Området är anvisat som kvartersområde för fristående småhus (AO), jordbruksområde (MT), närrekreationsområde (VL), gatuområde, för gång- och cykeltrafik reserverad väg (pp), för gång- och cykeltrafik reserverad väg, där infart till byggnadsplats är tillåten (pp/t) samt för frisiktsområde för allmän väg reserverad del av område (nä). Detaljplanen för Prostö idrottscentrum fastställdes av Länsstyrelsen enligt utslag 1.2.1993 BA-79.

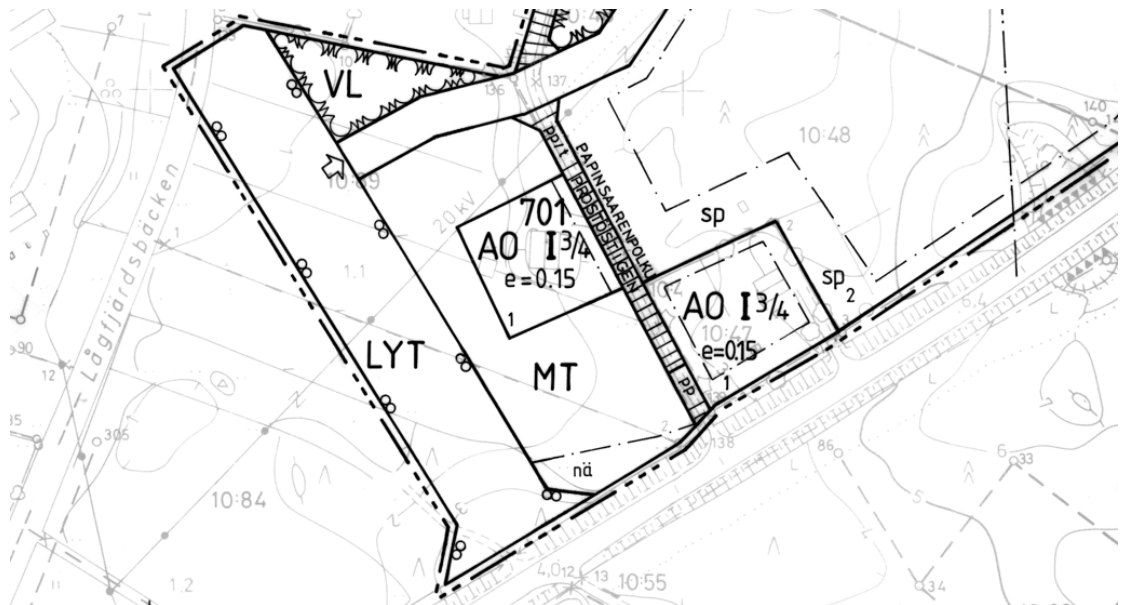


Bild 14. Utdrag av detaljplan för Prostö idrottsområde.

På den södra delen av planområdet gäller detaljplanen för ändring av kvarter 602 i Smedsby. Området är anvisat som kvartersområde för servicestationer (LH) och för ledning reserverad del av område. Detaljplanen för ändring av kvarter 602 i Smedsby godkändes av kommunfullmäktige 30.3.2015 § 21.

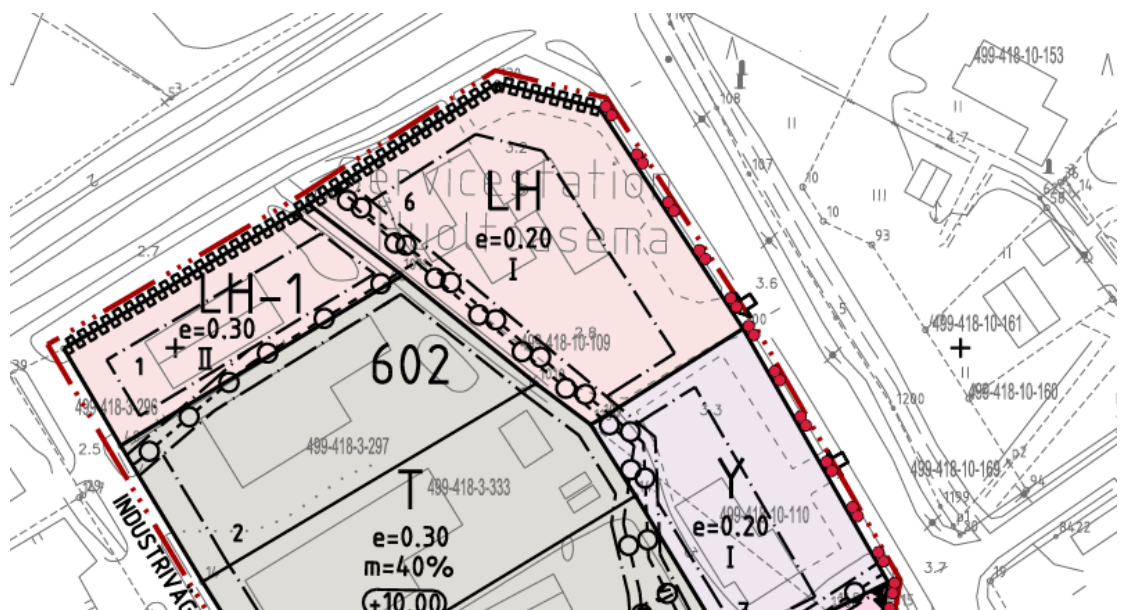


Bild 15. Utdrag av detaljplan för ändring av kvarter 602 i Smedsby.

Byggnadsordning

Korsholms kommuns reviderade byggnadsordning har vunnit laga kraft den 1.8.2013 enligt kommunfullmäktiges beslut 10.6.2013 § 91.

Miljöskyddsföreskrifter för Korsholm, Närpes, Kaskö, Kristinestad

Miljöskyddsföreskrifterna har godkänts av kommunfullmäktige i Korsholm den 22.9.2014 § 60 och har trätt i kraft fr.o.m. 3.11.2014.

Baskarta

Vid uppgörande av planen har använts kommunens baskarta i skala 1:2000. Baskartan har godkänts av Korsholms kommuns planläggningschef Jonas Aspholm den xx.xx.202x.

Servitut

Inom planområdet finns inga servitut.

Naturinventering

En naturinventering över området har gjorts 2022 av Kvarken Nature and Fishing/Carina Rönn.

Trafikutredning

Behovet av en trafikutredning bedöms i förslagsfasen då man väljer vilket alternativ till planlösning och användningsändamål man utvecklar vidare.

Sura sulfatjordar

Sura sulfatjordar kan förekomma inom delar av planområdet.

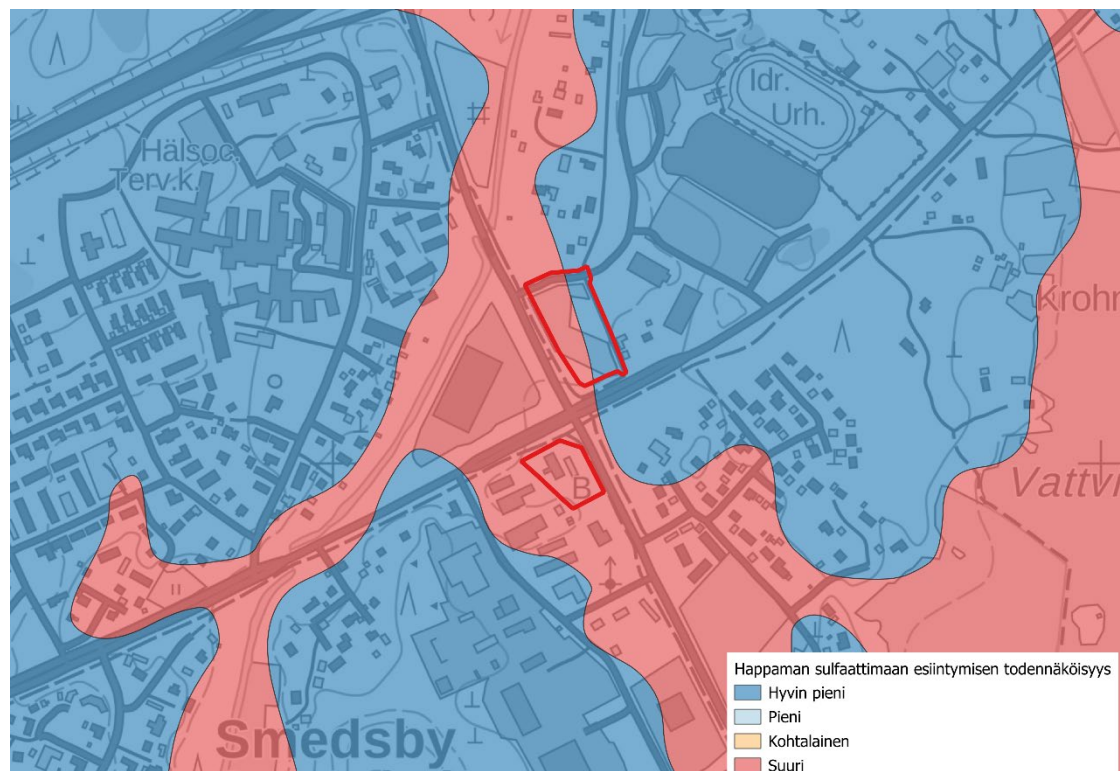


Bild 16. Karta som visar sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar i området. (Kartmaterial som visar sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar: Geologiska forskningscentralen, terrängkarta: Lantmäteriverket)

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplaneringen och planeringsstart

Samhällsbyggnadsutskottet beslöt 13.12.2023 § 194 att inleda detaljplaneringen och beslutet kungjordes i samband med framläggningen av programmet för deltagande och bedömning 4.1-.2.2.2024. Tomt 1 i kvarter 701 och intilliggande ängsområde köptes med syftet att förtäta och utveckla området.

Lorneco Oy har våren 2023 anhållit om en detaljplanändring gällande tomt 6 i kvarter 602. Eftersom tomten ligger så pass nära området som man redan hade för avsikt att detaljplanera togs tomten med i detaljplanens avgränsning. Kommunen har ingått ett avtal om detaljplanering med Lorneco Oy till de delar som detaljplanen berör deras tomt och ett markanvändningsavtal ingås senare under processen.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenterna är följande:

- Markägare, rågrannar och alla de som planen kan ha betydande verkningar för
- Kommunens förvaltningsenheter
 - Samhällsbyggnadsutskottet, trafik och infrastruktur
 - Samhällsbyggnadsutskottet, vattentjänstverket
 - Byggnadsnämnden
 - Västkustens tillsynsnämnds miljösektion
 - Bildningsutskottet
 - Välfärdsutskottet
 - Ungdomsfullmäktige
 - Äldrerådet
 - Rådet för personer med funktionsnedsättning
 - Näringslivsrådet
- Övriga myndigheter
 - NTM-centralen i Södra Österbotten
 - Österbottens förbund
 - Österbottens räddningsverk
 - Österbottens museum
- Övriga
 - Vasa Elnät Ab
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
 - Telia Finland Oyj
 - JNT Ab

4.2.2 Anhängiggörande

Om anhängiggörandet annonserades i Vasabladet, Ilkka-Pohjalainen, på kommunens hemsida www.korsholm.fi och på kommunens officiella anslagstavla i ämbetshuset.

4.2.3 Planeringsprocessen och växelverkan

Inledningsfas: Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 4.1-2.2.2024. Under tiden för framläggandet lämnades 12 utlåtanden och 1 åsikt in. Den inkomna responsen i inledningsfasen finns sammanställd i bilaga 2.

Myndigheternas samråd ordnades inte.

Beredningsfas: Ett planutkast har varit framlagt xx-xx.xxxx. Över planutkastet lämnades utlåtande in från xxxxx. Därtill lämnades xxxxx åsikter in.

Förslagsfas: Ett förslag till detaljplan har varit offentligt framlagt xx-xx.xxxx. Över planförslaget lämnades utlåtande in från xxxxx. Därtill lämnades xxxxx anmärkningar in.

Myndigheternas samråd ordnades xx.xx.xxxx/ansågs inte behövligt.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Utlåtande av kommunens förvaltningsenheter och berörda myndigheter begärs i planläggningens inlednings-, berednings- och förslagsfas.

Ett arbetsmöte gällande detaljplanen hölls xx.xx.xxxx tillsammans med ansvarsområdet för samhällsbyggnad trafik och infrastruktur samt samhällsbyggnad vattentjänstverket. Vid mötet diskuterades bland annat xxxxxx.

Ett arbetsmöte gällande detaljplanen hölls xx.xx.xxxx vid NTM-centralen i södra Österbotten. Vid mötet diskuterades bland annat xxxxxx.

4.3 Mål för detaljplanen

Med detaljplanen vill man förtäta och förädla området kring korsningsområdet Karperövägen-Korsholmsvägen-Vattentagsvägen. Området ligger intill kommuncentrums norra infart och är ett ypperligt ställe att förtäta med antingen boende, någon typ av verksamhet eller en kombination av dessa.

4.4 Alternativen i detaljplanlösningen och deras konsekvenser

Eftersom området ligger så pass centralt intill kommuncentrums norra infart har man valt att utforma två alternativa planutkast för att reda ut behovet och möjligheterna för området. Tomten för servicestation är likadan i båda alternativen.

Alternativ 1 fokuserar mer på boende av central karaktär, och möjliggör även affärs- och kontorsverksamhet. Enligt målsättningen i Smedsby delgeneralplan ska huvuddelen av området förverkligas i form av småhus och när man ser på AP-områdena i närområdet är stor del av dem redan förverkligade enligt detta. Genom att tillåta mindre flervåningshus för boende samt affärs- och kontorsverksamhet tar man delvis fasta på delgeneralplanen målsättning, men beaktar även planområdets läge och karaktär.

Alternativ 2 fokuserar mer på affärs- och kontorsverksamhet med möjlighet för offentlig närservice. Med tanke på den typ av användningsändamål som finns kring

korsningsområdet sedan tidigare kan denna typ av användningsändamål stärka områdets servicestruktur på ett logiskt sätt. Majoriteten av AP-områdena i närområdet är som tidigare nämnt förverkligade i enlighet med delgeneraplanens målsättning och med tanke på planområdets läge kan det anses befogat att frångå målsättningen för detta mindre delområde för att i stället fokusera på direkt närliggande affärs- och serviceverksamheter.

Med de två utkasterna vill man i beredningsfasen reda ut vilken inriktning som föredras. I förslagsfasen kommer man fokusera på ett av alternativen och vidareutveckla det för att uppnå bästa möjliga lösning för samhällsstrukturen och kommuncentrums utveckling. För att kunna bilda sig en tydlig bild av vad förverkligandet av detaljplanen kan komma att innebära kommer man även ta fram illustrationer i förslagsfasen.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen omfattar kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2) alternativt kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1), kvartersområde för servicestation (LH) och gatuområden.

5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Kvartersområden

Kvartersområde för Bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2)

I alternativ 1 har som kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader reserverats tre tomter i kvarter 701. Byggrätten har angetts som 1 250 m² våningsyta per tomt och det är tillåtet att bygga flervåningshus med 4 våningar med avseende att översta våningen får vara $\frac{2}{3}$ av arealen i byggnadens största våning. Tomternas arealer varierar mellan ca 0,2626–0,2674 ha, och deras totala areal är 0,7953 ha.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-1)

I alternativ 2 har som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader reserverats en tomt i kvarter 701. Byggrätten har i angetts som 2 500 m² våningsyta och det är tillåtet att bygga i två våningar. Tomtes areal är 0,7953 ha.

Kvartersområde för servicestation (LH)

Som kvartersområde för servicestation har reserverats en tomt i kvarter 602. Byggrätten har angetts genom exploateringsstal $e=0.30$ och det är tillåtet att bygga tvåvåningshus. Tomtens areal är 0,5105 ha.

5.2.2 Övriga områden

Väg- och gatuområden

För detta ändamål har reserverats ett område om 0,2804 ha. Området består av delar av gatorna Prostövägen och Prostöstigen samt ett område för gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

5.3 Planens konsekvenser

Vid beredningen av detaljplanen har man strävat till att identifiera och utreda de konsekvenser som detaljplanen medför. Konsekvensbedömningen kompletteras under planprocessens gång utgående från erhållen respons från olika intressenter.

5.3.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

En del av området är i dagsläget ängsmark och är i detaljplanen anvisat som jordbruksområde (MT). Området med ängsmark är förhållandevis litet till arealen och ligger i dagsläget i ett område som domineras av bebyggelse. Till övriga delar består området av bebyggelse och gator.

I naturinventeringen konstaterats att det inte hittats naturtyper som skulle falla inom ramarna för naturvårdslagen. Det har inte heller hittats några objekt som omfattas av vattenlagen eller skogslagen. Inventeringsområdet är inte sådant att

det skulle hittas föröknings- eller rastområden eller övervintringsplatser för fladdermus. Inom inventeringsområdet har inte upptäckts spår av flygekorre och det finns inte heller lämpliga flygekorrehabitatet inom området. Det har inte heller påträffats några lekande åkergrödor.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för naturen och naturmiljön.

5.3.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planområdet ligger i ett bebyggt område intill kommuncentrums norra infart. Närområdet domineras av småhusbebyggelse, men även handels- och industriverksamhet samt offentlig närservice förekommer. Den södra delen av planområdet är beläget inom Smedsby industriområde.

Inom planområdet finns inga för den bebyggda kulturmiljön betydelsefulla objekt. Det finns inte heller några fornminnen inom planområdet. I ost gränsar den norra delen av planområdet till en fastighet där det står ett bostadshus som i Smedsby kulturmiljöinventering nämnts ha ett visst kulturhistoriskt värde.

Höjningen av byggrätten och våningstalet för tomt 6 i kvarter 602 innebär att tomten får samma byggrätt som en intilliggande tomt med liknande användningsändamål. Den större byggnadsmassa som en höjning av byggrätten för tomt 6 i kvarter 602 möjliggör kan ändra på stadsbilden i korsningsområdet, men höjningen är ändå förhållandevis liten och anses inte påverka stadsbilden i någon betydande omfattning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för den byggda miljön. Området ligger centralt i tätortsmiljö och närområdet är redan väl exploaterat för såväl boende som affärs- och dylik verksamhet. Den ytterligare exploateringen som detaljplanen medför anses ligga i linje med målsättningarna i Smedsby delgeneralplan och är befogad med tanke på det centrala läget.

5.3.3 Konsekvenser för trafiken

Karperövägen, Korsholmsvägen och Vattentagsvägen är livligt trafikerade gator. Det kan också förekomma större trafikmängder längs Prostövägen vid tillfällena då det ordnas större evenemang vid Botniahallen. Även lokaltrafiken använder sig av Korsholmsvägen, Prostövägen och Karperövägen.

Det finns gång- och cykelleder längs Karperövägen, Korsholmsvägen, Vattentagsvägen och Prostövägen. Prostöstigen är i den gällande detaljplanen ett gatuområde för gång- och cykeltrafik där körning till tomterna är tillåten. I och med denna detaljplan ändras en del av Prostöstigen till gata för biltrafik där bredden på gatuområdet möjliggör en led för gång- och cykeltrafik. Den sista delen av Prostöstigen lämnar som gatuområde för gång- och cykeltrafik.

Förverkligandet av detaljplanen kommer att medföra ökad trafikmängd längs vägarna oberoende vilket alternativ som vidareutvecklas. Detaljplanen bedöms trots det inte medföra betydande konsekvenser för trafiken eftersom trafikmängderna längs framför allt Karperövägen och Korsholmsvägen är så pass stora redan i dagsläget. Framför allt Korsholmsvägen tog dock emot större

trafikmängder under den tiden den var en del av riksväg 8 och därför anses att gatorna har förutsättningar att ta emot större trafikmängder än vad där förekommer i dagsläget.

En ny infart till tomt 6 i kvarter 602 från Korsholmsvägen kan innebära en större belastning på Korsholmsvägen, men belastningen blir dock mindre på Vattentagsvägen i samma omfattning. En infart till Korsholmsvägen kan inte anläggas för nära korsningsområdet och kan endast användas för trafik i norrgående riktning på grund av befintliga trafikarrangemang och refuger. Om en ny infart till Korsholmsvägen anses vara möjlig bör den anläggas så nära tomtens sydvästra hörn som möjligt, vilket i sin tur innebär att den troligtvis inte kan anläggas med tomtens nuvarande planlösning.

Behovet av en trafikutredning bedöms under förslagsfasen när man har valt vilken inriktning planen ska ha angående markanvändningen i kvarter 701.

5.3.4 Samhällsekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kommer ha samhällsekonomiska konsekvenser bland annat i form av kostnader för förbättringen av en del av Prostöstigen. Den del av Prostöstigen som behöver förbättras är ca 80 m lång och med en uppskattad löpmeterkostnad om 1 000 €/lm skulle de direkt ekonomiska konsekvenserna för förbättring av gatan vara ca 80 000 €.

Genom förtätningen och exploateringen av området skapas också förutsättningar för positiva samhällsekonomiska konsekvenser i form av nya bostäder och/eller utrymmen för affärs- och kontorsverksamhet, vilket ger möjlighet för nya kommuninvånare och företag att bosätta och etablera sig i kommunen. Planen ger även möjlighet för nuvarande kommuninvånare och företag att flytta till nya utrymmen och frigöra utveckling av gamla bostäder och verksamhetsutrymmen.

Höjningen av byggrätten för tomt 6 i kvarter 602 möjliggör nya utvecklingsmöjligheter för servicestationens ägare. Den kan möjliggöra mer ändamålsenliga utrymmen vilket i sin tur kan leda till större kundunderlag och lönsamhet för servicestationen.

Detaljplanen bedöms medföra sedvanliga konsekvenser för samhällsekonomin.

5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna finns presenterade under punkt 5.3 *områdesreserveringar*.

5.5 Namn

Gatorna i detaljplanen heter Prostövägen och Prostöstigen. Inga nya gator bildas på området.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Uppföljning av genomförandet

Genomförandet övervakas för byggandets del av bygnadsövervakande myndigheter (byggande och trädbestånd), för kommunaltekniska konstruktionernas del av samhällsbyggnadsutskottet (vägar, vattenledningar och avloppsledningar) och i övrigt av miljömyndigheterna (miljöskydd, avfallsservice).

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när den vunnit laga kraft och behövlig samhällsteknisk service har kompletterats och förbättrats.

Korsholm den xx.xx.xxxxx

Planlägningsavdelningen

Planlägningschef

Jonas Aspholm

Planläggare

Simon Weiner

Korsholms kommun
2025



KORSHOLM
MUSTASAARI